

Envoyé en préfecture le 02/10/2025

Reçu en préfecture le 02/10/2025

Publié le 02/10/2025

ID : 030-213000284-20250924-2025_09_111-DE



Compte de résultat

Compte de résultat	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Loyers	0 €	61 496 €	125 145 €	186 286 €	254 327 €	324 693 €	397 444 €	472 641 €	550 349 €	630 632 €	641 668 €	652 897 €
Charges refacturés	0 €	1 126 €	2 180 €	3 308 €	4 578 €	5 892 €	7 251 €	8 655 €	10 106 €	11 605 €	11 809 €	30 096 €
Subvention d'exploitation	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €			
Cessions	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 104 961 €
Amortissement subventions d'invest.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
VNC subv actif cédé	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total produits	200 000 €	262 622 €	327 324 €	389 593 €	458 905 €	530 585 €	604 694 €	681 296 €	760 455 €	642 237 €	653 477 €	10 787 954 €
Entretien courant	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Charges de personnel (frais de structure)	47 823 €	48 659 €	49 511 €	50 377 €	51 259 €	52 156 €	53 069 €	53 997 €	54 942 €	55 904 €	56 882 €	57 878 €
Frais CAC	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Gestion locative	0 €	6 262 €	12 732 €	18 959 €	25 891 €	33 059 €	40 469 €	48 130 €	56 046 €	64 224 €	65 348 €	60 774 €
Gros entretien	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	8 981 €	17 431 €	27 247 €	37 400 €	47 901 €	53 861 €
Assurance	0 €	1 372 €	2 664 €	4 164 €	5 715 €	7 320 €	8 979 €	10 694 €	12 466 €	14 297 €	14 547 €	13 569 €
Frais de commercialisation	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Taxes foncières	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Amortissements	0 €	33 499 €	63 979 €	98 537 €	133 094 €	167 652 €	202 210 €	236 767 €	271 325 €	305 883 €	305 883 €	305 883 €
Charges financières (emprunt)	31 882 €	66 121 €	112 187 €	157 457 €	201 746 €	245 019 €	287 240 €	328 372 €	368 377 €	360 524 €	351 463 €	342 082 €
Charges financières (CCA)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IRA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	332 369 €
VNC actif cédé	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 104 961 €
Total charges	79 705 €	155 914 €	241 073 €	329 494 €	417 705 €	505 206 €	600 948 €	695 392 €	790 403 €	838 232 €	842 023 €	11 271 376 €
Produits financiers CCA (intérêts des participations)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produits des dividendes sur participations	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Plus-value de cession des parts												
Résultat financier	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Résultat exceptionnel												

Trésorerie	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Produits encaissés	200 000 €	262 622 €	327 324 €	389 593 €	458 905 €	530 585 €	604 694 €	681 296 €	760 455 €	642 237 €	653 477 €	682 993 €
Charges d'exploitation décaissées	-47 823 €	-56 294 €	-64 907 €	-73 501 €	-82 865 €	-92 535 €	-111 498 €	-130 252 €	-150 701 €	-171 825 €	-184 678 €	-186 081 €
Rémunération CCA et dividendes	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total flux exploitation	152 178 €	206 328 €	262 417 €	316 093 €	376 040 €	438 051 €	493 196 €	551 044 €	609 755 €	470 413 €	468 799 €	496 912 €
Acquisition	-378 000 €	-361 606 €	-436 817 €	-436 817 €	-436 817 €	-436 817 €	-436 817 €	-436 817 €	-436 817 €	0 €	0 €	0 €
Travaux	-947 672 €	-850 971 €	-947 672 €	-947 672 €	-947 672 €	-947 672 €	-947 672 €	-947 672 €	-947 672 €	0 €	0 €	0 €
Cessions	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 104 961 €
Total flux investissement	-1 325 672 €	-1 212 577 €	-1 384 489 €	-1 384 489 €	-1 384 489 €	-1 384 489 €	-1 384 489 €	-1 384 489 €	-1 384 489 €	0 €	0 €	10 104 961 €
Capital social (numéraire)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Valorisation apport en nature	378 000 €	216 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subvention d'investissement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunt	947 672 €	996 577 €	1 384 489 €	1 384 489 €	1 384 489 €	1 384 489 €	1 384 489 €	1 384 489 €	1 384 489 €	0 €	0 €	0 €
Remboursement intérêts emprunt	-31 882 €	-66 121 €	-112 187 €	-157 457 €	-201 746 €	-245 019 €	-287 240 €	-328 372 €	-368 377 €	-360 524 €	-351 463 €	-674 451 €
Remboursement capital emprunt	0 €	-17 889 €	-40 199 €	-68 208 €	-97 198 €	-127 205 €	-158 264 €	-190 411 €	-223 686 €	-258 128 €	-267 189 €	-10 187 296 €
Apport CCA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Remboursement CCA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Intérêts CCA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total flux de financement	1 293 790 €	1 128 566 €	1 232 104 €	1 158 824 €	1 085 545 €	1 012 265 €	938 986 €	865 706 €	792 426 €	-618 652 €	-618 652 €	-10 861 747 €

Flux net annuel	120 295 €	122 317 €	110 032 €	90 428 €	77 096 €	65 827 €	47 692 €	32 261 €	17 692 €	-148 239 €	-149 853 €	-259 874 €
Trésorerie cumulées	120 295 €	242 612 €	352 644 €	443 072 €	520 168 €	585 995 €	633 687 €	665 948 €	683 640 €	535 401 €	385 548 €	125 674 €

Hypothèses d'élaboration du bilan	Commerce	Logement
Indexation des produits	1,75%	1,75%
Indexation des charges	1,75%	1,75%
Frais de gestion locative (yc entretien)	10%	10%
Gros Entretien Réparation	0,60%	0,60%
Délais de GER	5 ans	5 ans
Impayés	3%	3%
Assurance (montant invest)	0,10%	0,10%
Taxe foncière /m2 / SU	0	0
Coût de travaux €/m² SDP	1 250	1 000
Frais d'opération (MOE, frais divers, etc.)	20,5%	20,5%
Loyer /m² utile/an	144 €	108 €
Amortissements acquisition en année	50	50
Amortissements travaux en année	35,5	35,5
Taux d'intérêt emprunt	3,75%	3,20%
Durée emprunt	20	40
Taux d'occupation année 1	75%	85%
Taux d'occupation année 2	75%	85%
Taux d'occupation année 3	75%	85%
Taux d'occupation année 4 et suivantes	75%	85%